

Секция 4:

Приоритетные направления развития и экономика современного мегаполиса

Караваев Алексей Юрьевич

Караваева Наталья Михайловна

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Г. ЕКАТЕРИНБУРГА

Karavaev A.,

Karavaeva N.

DEVELOPMENT PROSPECTS
DEVELOPMENT PROJECTS
RETAIL YEKATERINBURG CITY

karavaev.uk@mail.ru

karavaeva.2010@yandex.ru

Торговый центр «Гулливёр»

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого
Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, Россия

23-24 апреля 2014 года
Екатеринбург

В статье описывается современное состояние уровня развития объектов торговой недвижимости г. Екатеринбурга и Свердловской области, а также рассматриваются перспективные направления масштабного развития торговой недвижимости через реализацию новых девелоперских проектов.

This article describes the current state of the development of retail properties in Ekaterinburg and Sverdlovsk region, and discusses promising directions of large-scale development of commercial real estate through the implementation of new development projects.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, торговая недвижимость, торговый центр, темпы роста ввода недвижимости.

Keywords: investment attractiveness, retail, shopping center, entering the real estate growth.

Рост благосостояния населения в значительной степени зависит от инвестиционных вливаний в экономику, и поэтому, приоритетное значение для регионов и крупных городов имеет привлечение инвесторов на свои территории. Безусловно, инвесторы, особенно иностранные, прежде чем вкладывать свои средства, оценивают инвестиционную привлекательность того или иного региона/города, в частности, используя информацию о рейтингах из различных источников. По мнению ежемесячного делового журнала «Коммерсантъ», г. Екатеринбург в 2013 г. по сравнению с 2012 г. поднялся с 4-го на 2-е место в списке «100 лучших городов России», уступив г. Калининград. Рейтинг «100 лучших городов России», представлен в табл. 1.

Таблица 1

Рейтинг 100 лучших городов России по мнению журнала «Коммерсантъ» [1]

Место в 2013г.	Место в 2012г.	Город	Население, тыс. чел.	Доходы бюджета, руб./чел.	Покупательная способность	Объем производства, тыс. руб./чел.	Инвестиции в основной капитал, руб./чел.	Число юридических лиц на 1 тыс. чел.	Итоговый индекс
1	1	Калининград	433,5	26577,5	0,7	468,3	74431,1	82,6	11,51
2	4	Екатеринбург	1377,7	22408,5	0,8	148,2	97459,5	106,5	16,15
3	2	Белгород	366,1	19386,6	0,6	157,1	68644,9	49,6	16,44
4	5	Краснодар	763,9	22238,4	1,0	112,1	190940,2	54,7	17,30
5	7	Казань	1161,3	18748,3	0,9	137,6	91196,3	48,1	17,63
6	36	Ярославль	595,2	24051,0	0,5	189,8	63847,8	50,1	17,65
7	3	Химки	215,5	30107,9	2,2	66,5	71675,2	45,9	19,45
8	13	Новосибирск	1498,9	22633,6	0,7	88,4	46498,5	121,6	23,18
9	*	Домодедово	100,6	38647,1	1,4	245,8	136553,7	42,8	23,72
10	6	Тюмень	609,7	28165,5	1,7	135,4	68600,2	55,6	23,74

По мнению же делового журнала «РБК», согласно его рассчитанному рейтингу, г. Екатеринбург в 2013 г. занял первое место, поднявшись со второго в 2102 г. как «Лучший город России по привлекательности для бизнеса». Рейтинг «РБК» представлен в табл. 2.

Несомненно, Екатеринбург занимает лидирующие позиции среди российских городов, т.к. темпы роста развития основных секторов экономики опережают практически по всем позициям по сравнению со среднероссийскими показателями. Это можно увидеть в табл. 3.

Таблица 2

Лучшие города России по привлекательности для бизнеса [2]

Позиция в текущем рейтинге	Позиция в предыдущем рейтинге	Город	Объем рынка	Городские финансы	Строительный рынок	Торговля	Достаток жителей	Безопасность	Итоговый балл
1	2	Екатеринбург	2	20	10	1	4	32	3,6082
2	1	Краснодар	14	26	2	3	1	20	3,5523
3	4	Новосибирск	1	22	25	35	17	51	3,1019
4	8	Сургут	40	1	14	6	24	40	3,0908
5	5	Красноярск	7	9	19	8	11	39	3,0893
6	3	Уфа	10	49	30	4	3	50	3,0714
7	15	Сочи	20	4	1	47	10	16	3,0605
8	6	Омск	6	47	56	23	7	13	2,9400
9	-	Нижний Новгород	3	3	48	36	12	68	32,9260
10	7	Казань	4	72	15	11	5	52	2,9248

Таблица 3

Темпы роста развития основных секторов экономики за 2013 г.

Показатель	Екатеринбург	Свердловская область	РФ
Индекс промышленного производства по крупным и средним предприятиям, %	107,8	100,3	100,3
в том числе обрабатывающие производства, %	110,4	100,9	100,1
Оборот розничной торговли, %	104,5	104,2	103,9
Объем ввода жилья, тыс. кв.м.	879,8	1741,7	96,4 млн.кв.м
Индекс ввода жилья, %	81,8	93,2	105,5

Из таблицы видно, что ввод жилья снижается, в Екатеринбурге снижение произошло на 18,2%, в Свердловской области почти на 17%. Структура введенного жилья в Свердловской области представлена на рис. 1.

На рисунке, мы видим, что наибольшее количество жилья введено в Екатеринбурге. Существуют приоритетные географические направления развития отдельных районов г. Екатеринбурга в долгосрочной перспективе (до 2025 г.). Наиболее значимые из них представлены в табл. 4.

Таким образом, значительный прирост жилья влечет за собой необходимость увеличения количества и нежилых помещений, в т.ч. объектов общественного питания и торговых

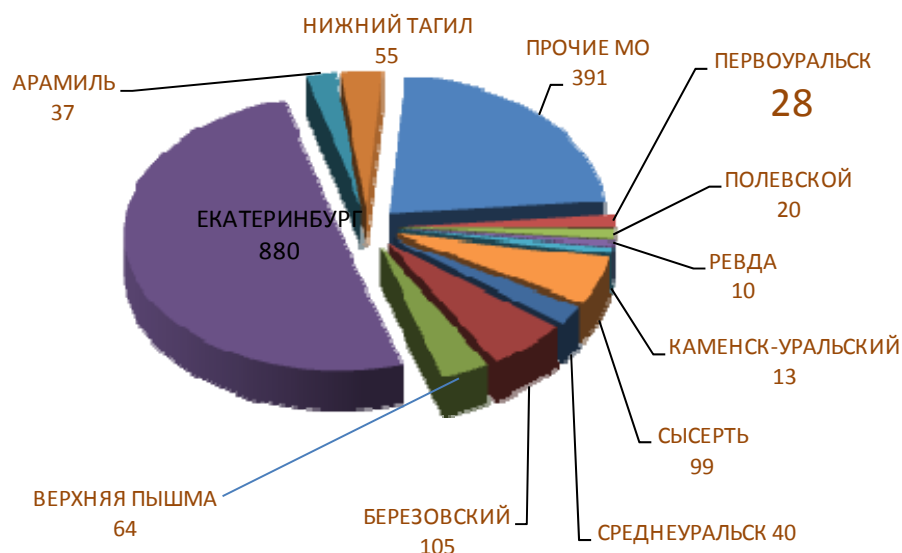


Рис. 1. Ввод жилья в Свердловской области в 2013 году, тыс. кв. м

площадей. В Екатеринбурге наблюдается постоянный рост основных показателей. Динамика социально-экономических показателей представлена в табл. 5.

Таблица 4

**Основные направления развития жилищного строительства в Екатеринбурге
в долгосрочной перспективе до 2025 г**

Направление, название территории	Площадь территории жилых зон, га	Объем нового строительства, млн. кв. м.
Юго-западное направление, всего	1600	9,1
в т.ч. пос. Медный		1,5
пос. Широкая речка		1,5
район Академический		6,1
Южное направление, всего	4155,4	5,3
в т.ч. пос. Солнечный		2,5
пос. Патрушихинские пруды		0,8
пос. Полеводство		2,0
Восточное направление, всего	1714,2	3,6
в т.ч. пос. Истокский		3,0
район Компрессорный		0,6
Северное направление, всего	965,1	2,8
в т.ч. район Северный Шарташ		1,5
район Молебка, Антенные поля		0,5
район Северная Корона		0,8
Другие направления		10,2
Всего		31,0

Площадь нежилых помещений на территории г. Екатеринбурга с 2006 г. увеличилась более чем в 2 раза, при этом наблюдается наибольший рост помещений общественного и промышленного назначения, а также сферы обслуживания автотранспорта, общественного питания и торговли. Это говорит о росте предпринимательской активности в последние годы. Наблюдается также увеличение численности населения на 7,92 %, в первую очередь за счет естественного прироста населения. Только за 2013 г. естественный прирост населения составил 4, 49 тыс. чел., что позитивно отразилось в целом на инвестиционной привлекательности как г. Екатеринбурга, так и Свердловской области в целом. Переломным годом

становится 2008 год, когда уровень рождаемости превысил уровень смертности, чего не наблюдалось за последние 17 лет. График динамики рождаемости и смертности в г. Екатеринбурга представлен на рис. 2.

Таблица 5

Динамика социально-экономических показателей г. Екатеринбурга

Показатель	Ед. изм.	2006 г.	2010 г.	2012	2013
Ввод нежилых помещений	тыс.кв.м.	496	658	1022	1023
Численность населения	тыс. чел.	1339,6	1375,4	1411,1	1445,7
Уровень безработицы	%	0,72	1,13	0,49	0,47
Среднемесячная зарплата	руб./чел.	23457	26097	33429	37190
Розничный товарооборот	млрд. руб.	201,7	450,7	608	676,97
Торговые площади стационарной розничной торговли ¹	тыс.кв.м.	908,7	н/д	1678	1813
Обеспеченность торговыми площадями	кв.м./1 тыс. чел.	649,4	н/д	1189	1269
Количество предприятий розничной торговли	шт.	2664	н/д	3586	3903
Количество сетевых объектов ² розничной торговли	шт.	216	н/д	716	825
Количество сетевых сетей непродовольственной торговли	шт.	278	н/д	2739	2873
Количество сетевых объектов общественного питания	шт.	81	н/д	618	737
Величина оборота общественного питания	млрд. руб.	8,3	н/д	28,7	32,417

Несмотря на увеличение численности населения, уровень безработицы снижается, и в 2013 г. составляет 0,47%, что говорит о значительной потребности в трудовых ресурсах. Об этом же свидетельствует и рост среднемесячной заработной платы, она увеличилась за 2013 год на 11,25% и составила 37190 руб./чел. Этот показатель значительно выше, чем в других городах-миллионниках, например, в Самаре среднемесячная заработная плата составляет 28355 руб./чел. Этот факт не мог не сказаться на динамике розничного товарооборота, который с 2006 г. по 2013 г. вырос более чем в 3,35 раза, и только за 2013 г. он увеличился на 5,4% относительно 2012 г. Уровень розничного товарооборота в расчете на душу населения также является показателем инвестиционной привлекательности для инвестиций в торговую

¹Стационарный торговый объект – торговый объект, представляющий собой здание или часть здания, строение или часть строения, прочно связанные фундаментом такого здания, строения с землей и подключенные (технологически присоединенные) к сетям инженерно-технического обеспечения (Федеральный закон от 28 декабря 2009 г. N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации")

² **Торговая сеть** - совокупность двух и более торговых объектов, которые находятся под общим управлением, или совокупность двух и более торговых объектов, которые используются под единым коммерческим обозначением или иным средством индивидуализации (Федеральный закон от 28 декабря 2009 г. N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации").

недвижимость. Только за период январь-сентябрь 2013 г. он составил 346898 руб./чел., что значительно выше, чем в других городах. Например, в Казани этот показатель составил всего 250858 руб./чел, а в Волгограде за этот же период – 158778 руб./чел. Безусловно,

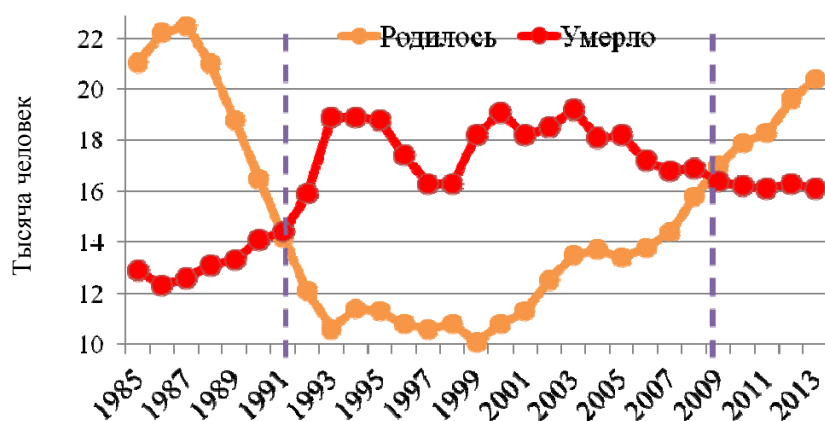


Рис. 2. График динамики рождаемости и смертности г. Екатеринбурга

товарооборот требует увеличения торговых площадей, в первую очередь для стационарной розничной торговли. За семь лет с 2006 года эти площади увеличились почти в 2 раза и к концу 2013 г. стали составлять 1813 тыс. кв. м., что обеспечило торговыми площадями 1269 кв. м./1000 жителей. Такой рост произошел и в т.ч. за счет роста количества предприятий розничной торговли, за период с 2006 - 2013гг. их увеличилось на 1174 предприятия (44,1%), и только за 12 месяцев 2013 г прирост составил 317 объектов.

Таблица 6

**Планируемые объекты торговой (торгово-развлекательной) недвижимости
г. Екатеринбурга на 2014-2020 гг.**

№	Наименование ТЦ / ТРЦ	Площадь общая, кв.м.	Площадь торговая, кв.м.	Застройщик / заказчик	Расположение ТЦ / ТРЦ
1	ТЦ «Краснолесье»	18 730	15 000	ООО "Корпорация "Маяк"	Район Европейский, пересечение ул. Амундсена – Краснолесье
2	ТЦ «Crystals»	18 231	9 322	н/д	ул. Малышева - Луначарского
3	ТРЦ «Gagarin shopping mall»	325 000	н/д	н/д	Район ул. Шевская - Космонавтов
4	ТЦ «Олимп»	345 700	141 740	ООО «ТЭН»	Новокольцовский тракт
5	ТЦ	22 300	8 000	ООО «Лайф»	ул. Дмитрова, 10
6	ТЦ «ФорумГРУПП»			ФорумГРУПП	ул. Шейкмана - Радищева
7	ТЦ «Максидом»	111 338	34 769	н/д	ул. Белинского - Тверитина - Луначарского
8	ТРЦ «Академический»	155 000	н/д	РСГ - Академическое	Район Академический
9	ТЦ	12 000	н/д	ОАО «Синара – Девелопмент»	ул. Татищева – Ключевская – Мельникова - Пирогова
10	ТЦ «Карнавал» ритейл парк «Исток»	108 000	70 000	ООО «Дубрава-1»	ул. Дмитрова
11	ТЦ «Атлант»	32 000	5 370	н/д	ул. Титва - Санаторная
12	ТЦ	45 000	30 000	ООО «Поинт и К»	ул. Славянская 11 км автодороги «Екатеринбург – Кольцово»
13	ТЦ на Космонавтов	н/д	н/д	н/д	ул. Завокзальная
14	Многофункциональный комплекс	119 921	27 044	ГК «РЭД»	ул. Маршала Жукова

Несмотря на постоянный прирост торговых площадей на рынке недвижимости г. Екатеринбурга девелоперы заявляют о новых проектах открытия торговой недвижимости. В перспективе до 2020 года планируется реализовать создание новых торговых центров (ТЦ) и

торгово-развлекательных центров (ТРЦ) с использованием новых технологий как при строительстве, так и при эксплуатации. Объекты торговой недвижимости, запланированные к вводу до 2020 г. представлены в табл. 6.

Перспектива ввода еще более 1400 тыс. кв. м. торговых площадей заставит девелоперов более качественно продумывать и разрабатывать концептуальные решения ТЦ, что непременно приведет к улучшению качества инфраструктуры города, и в конечном итоге, увеличит его инвестиционную привлекательность.

Библиографический список

1. Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ». Эл. доступ: <http://kommersant.ru/>
2. Сайт РБК Рейтинг. Эл. доступ: <http://rating.rbc.ru/>